

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DE LOS PREDIOS CON CLAVE CATASTRAL 10-01-20-451-001-000, 10-01-20-451-005-000, 10-01-20-451-006-000 Y 10-01-20-451-007-000 DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO CONJUNTO HABITACIONAL EL HAYA, UBICADO AL PONIENTE DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción IV, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y los numerales 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.078/2020, de fecha 11 de marzo de 2020, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación a la Zonificación de los predios con clave catastral 10-01-20-451-001-000, 10-01-20-451-005-000, 10-01-20-451-006-000 y 10-01-20-451-007-000 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya**, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, promovido por la C. ANA CECILIA PÉREZ PEDROZA.

SEGUNDO.- Que con fecha 12 de marzo de 2009, el H. Cabildo de Villa de Alvarez, Colima, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, el cual, previo acuerdo del Ejecutivo del Estado, fue publicado en el Periódico Oficial del Estado "El Estado de Colima", edición número 12, de fecha 21 de marzo de 2009.

TERCERO.- Que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, en Sesión de Cabildo celebrada el 07 de febrero de 2020, aprobó la **Modificación a la Zonificación de los predios con clave catastral 10-01-20-451-001-000, 10-01-20-451-005-000, 10-01-20-451-006-000 y 10-01-20-451-007-000 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya**, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte en la certificación expedida el 10 de febrero de 2020, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

CUARTO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación a la Zonificación de los predios con clave catastral 10-01-20-451-006-000, 10-01-20-451-005-000, 10-01-20-451-006-000 y 10-01-20-451-007-000 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya**, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el documento del cual solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene la **Modificación a la Zonificación de los predios con clave catastral 10-01-20-451-001-000, 10-01-20-451-005-000, 10-01-20-451-006-000 y 10-01-20-451-007-000 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya**, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación a la Zonificación de los predios con clave catastral 10-01-20-451-001-000, 10-01-20-451-005-000, 10-01-20-451-006-000 y 10-01-20-451-007-000 del Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya**, ubicado al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada el 07 de febrero de 2020.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 13 de marzo de 2020.

Atentamente
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ**

Firma

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ

Firma

**EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO**

JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO

Firma

ANTECEDENTES

En este apartado, se mencionan los antecedentes de propiedad para la promoción del presente estudio.

Mediante el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 16 de mayo del 2009, se publicó la incorporación municipal de la primera etapa del fraccionamiento Conjunto Habitacional “El Haya”.

Mediante el Periódico Oficial “El Estado de Colima” del 29 de agosto del 2009 se hace constar la modificación de las manzanas y claves catastrales del fraccionamiento Conjunto Habitacional “El Haya”, a los predios objeto del presente estudio, donde se modifica el número de manzana de **422** a **451** del lote 1 al 7.

Mediante Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 06 de octubre del 2009, se modifica el Programa Parcial de Urbanización “Conjunto Habitacional “El Haya”.

El sábado 31 de agosto de 2019 se publicó la segunda modificación al Programa Parcial de Urbanización “El Haya”.

Mediante el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el 10 de abril del 2010, se publica la incorporación municipal de la etapa III del Programa Parcial de Urbanización “Conjunto Habitacional “El Haya”, en la cual quedan incorporados los predios los predios con clave catastral **10-01-20-451-001-000**, **10-01-20-451-005-000**, **10-01-20-451-006-000** y **10-01-20-451-007-000**.

En la ciudad de Colima, Colima, el 13 de octubre del 2017, ante la fe **del Lic. Rafael Verduzco Curiel**, titular de la Notaria Pública Núm. 13; comparecieron el **Sr. Pedro Peralta Rivas** con el carácter de Apoderado Legal de la empresa denominada **CASA COLIMA, S.A. DE C.V.**, quien vende y entrega en plena propiedad y posesión a la señora **ANA CECILIA PÉREZ PEDROZA**, quien compra y adquiere para sí, los inmuebles que a continuación se describen:

- Lote de terreno urbano número 1 uno de la manzana 451 cuatrocientos cincuenta y uno. Etapa III del fraccionamiento El Haya, de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 101.19m² ciento un metro diecinueve centímetros cuadrados**, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 4.91 cuatro metros noventa y un centímetros, con la calle Ceibo; AL SUR, en 5.93 cinco metros noventa y tres centímetros, con el lote 2 dos; AL ORIENTE, en 11.12 once metros doce centímetros y 3.42 tres metros cuarenta y dos centímetros, con calle Apamate, y AL PONIENTE, en 16.00 dieciséis metros, con lote 7 siete. Correspondiéndole a dicho inmueble clave catastral **10-01-20-451-001-000**.
- Lote de terreno urbano número 5 uno de la manzana 451 cuatrocientos cincuenta y uno (antes 422 cuatrocientos veintidós). Etapa I del fraccionamiento El Haya, de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 275.19m² doscientos setenta y cinco metros diecinueve centímetros cuadrados**, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 17.24 diecisiete metros veinticuatro centímetros, con la calle Ceibo; AL SUR, en 14.74 catorce metros con el lote 4 catastralmente lote 2 dos; AL

ORIENTE, en 16.00 dieciséis metros con el lote 6 seis, y AL PONIENTE, en 14.27 catorce metros veintisiete centímetros, con Avenida Lapsilázuli. Correspondiéndole a dicho inmueble clave catastral **10-01-20-451-005-000**.

3. **Lote de terreno urbano número 6 seis de la manzana 451 cuatrocientos cincuenta y uno. Etapa III del fraccionamiento El Haya, de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 96.00m² noventa y seis metros cuadrados**, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 6 seis metros, con la calle Ceibo; AL SUR, en 6 seis metros, con lote 4 cuatro, catastralmente lote 2 dos; ORIENTE, en 16.00 dieciséis metros con lote 7 siete y AL PONIENTE, en 16.00 dieciséis metros, con lote 5 cinco. Correspondiéndole a dicho inmueble clave catastral **10-01-20-451-006-000**.
4. **Lote de terreno urbano número 7 siete de la manzana 451 cuatrocientos cincuenta y uno. Etapa III del fraccionamiento El Haya, de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, con una superficie de 96.00m² noventa y seis metros cuadrados**, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en 6 seis metros, con la calle Ceibo; AL SUR, en 6 seis metros, con lote 2 dos; ORIENTE, en 16.00 dieciséis metros con lote 1 uno y AL PONIENTE, en 16.00 dieciséis metros, con lote 6 seis. Correspondiéndole a dicho inmueble clave catastral **10-01-20-451-007-000**.

La señora **ANA CECILIA PÉREZ PEDROZA** propietaria de los lotes descritos en los párrafos anteriores, con claves catastrales **10-01-20-451-001-000**, **10-01-20-451-005-000**, **10-01-20-451-006-000** Y **10-01-20-451-007-000**, pretende realizar un aprovechamiento urbano del suelo, con un uso más intensivo que el establecido tanto en el Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "**El Haya**"; por lo que es necesario elaborar un estudio que justifique y establezca la posibilidad de modificar la estrategia de zonificación.

Por lo anterior, la **Sra. ANA CECILIA PÉREZ PEDROZA en su carácter de propietaria** de los predios referidos, quien se acredita con copia de identificación oficial, somete a consideración del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, el presente estudio con la finalidad de obtener la autorización y poder generar un proyecto de un lote **MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA** en una superficie total de **568.38m²**.

Programa Parcial de Urbanización, fraccionamiento Conjunto Habitacional "El Haya".

El H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez autorizó el Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya, en Sesión de Cabildo el 12 de marzo del 2009 y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 21 de marzo del 2009, el 06 de octubre del año 2009 se modifica el Programa Parcial de Urbanización, mismo que ubica a uno de los predios objeto del presente estudio en una zonificación de **Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3** con frente a la **Av. Lapsilázuli** que tiene jerarquía de arteria colectora **AC-25** y el resto de los lotes en una zonificación **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U**, frente a la calle local denominada **Ceibo**.

Propuesta de Modificación

La señora **ANA CECILIA PÉREZ PEDROZA** pretende modificar el uso del suelo asignado a los lotes **001**, **006** y **007** de la manzana **451** del fraccionamiento denominado "Conjunto Habitacional El Haya", en virtud de encontrarse zonificados por el Programa Parcial de Urbanización, como **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)**; para fusionarlos en un solo lote con el Lote 005 con uso **Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**. Generando un lote con una superficie total de **568.38m²**.

El objetivo de este estudio, es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten autorizar, la modificación de la zonificación uso del suelo del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya, vigente en una superficie de **568.38m²**, **con frente a la Av. Lapsilázuli**, entre las calles **Ceibo** y **1° de mayo**; misma que deberá ajustarse a las normas de Control de la Edificación señaladas en el Reglamento de Zonificación para el estado de Colima.

Al solicitar la presente modificación, la propietaria del predio reconoce que el H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, que es su ley reglamentaria y basa su propuesta en las siguientes premisas.

- Que el predio se localiza en un área apta para el desarrollo de vivienda y comercio, según se expuso en la estrategia general de clasificación de áreas del programa de desarrollo urbano.
- Que, al tratarse de un área urbana, y de lotes incorporados al sistema municipal, éstos disponen de los servicios e infraestructuras necesarias para el adecuado funcionamiento del uso a desarrollar.
- Que la modificación propuesta, pretende establecer giros comerciales dado que el predio cuenta con una ubicación frente al **Hospital General de Zona no. 1 del IMSS**, por lo que le generación de giros de servicios y comerciales se vuelven recurrentes, por lo que:

- Se solicita la autorización para **modificar la lotificación de la manzana 451**, de la zona **20**, mediante la fusión de los lotes **001, 005, 006 y 007** con superficies de **101.19m², 275.19m², 96.006m² y 96.00m²** respectivamente, resultando un solo lote con superficie de **568.38m²**, del fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya.
- Se solicita la autorización para **modificar la zonificación** del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya, específicamente para los predios identificados con las claves catastrales **10-01-20-451-001-000, 10-01-20-451-006-000 y 10-01-20-451-007**, de zona Habitacional Densidad Alta **H4-U** y zona Mixto de Barrio Intensidad Alta **MB-3** respectivamente, a una única zona de tipo **Mixto de Barrio Intensidad Alta MB-3**, precisando que el predio resultante, así como la edificación que se realice al interior del mismo, se ajustará a los lineamientos previstos por el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y por ningún motivo los índices de edificación, coeficientes de ocupación y utilización, entre otros, deberán ser superiores a los previstos en la legislación vigente.

Diagnostico

Localización.

Los predios que dan motivo al presente estudio son urbanos y se encuentran ubicados al poniente de la ciudad de Villa de Álvarez, sobre la Av. Lapislázuli entre la calle Ceibo y la Av. 1° de mayo.

Los predios tienen las siguientes superficies, medidas y colindancias:

Lote **10-01-20-451-001-000**: con superficie total de **101.19m²**

Al Norte: En 4.91 con la calle Ceibo;

Al Sur: En 5.93 con el lote 2;

Al Oriente: En 11.12m y 3.42 m con calle Apamate; y

Al Poniente: En 16.00m con lote 007.

Lote **10-01-20-451-005-000**: superficie total de **275.19m²**

Al Norte: En 17.24m con calle Ceibo;

Al Sur: En 14.74m con lote 4, catastralmente lote 2 dos;

Al Oriente: En 16.00m con lote 006; y.

Al Poniente: En 14.27m con Av. Lapislázuli.

Lote **10-01-20-451-006-000**: superficie total de **96.00m²**

Al Norte: En 6.00m con calle Ceibo;

Al Sur: En 6.00m con lote 4;

Al Oriente: En 16.00m con lote 007; y.

Al Poniente: En 16.00m con lote 005.

Lote **10-01-20-451-007-000**: superficie total de **96.00m²**

Al Norte: En 6.00m con calle Ceibo;

Al Sur: En 6.00m con lote 2;

Al Oriente: En 16.00m con lote 001; y.

Al Poniente: En 16.00m con lote 006.

ZONIFICACIÓN

La zonificación que la estrategia del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya, específica para los predios una zona Habitacional Densidad Alta **H4-U** y de tipo Mixto de Barrio **MB-3**.

Los usos que en sus orígenes en el Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya, consideró fueron de tipo habitacionales, sin embargo, por el aforo vehicular existente por la vialidad principal (Av.

Lapislázuli), así como la construcción del Hospital General de Zona No. 1 del Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS sobre dicha avenida, estos se han adecuado o cambiado para funcionar como comerciales y en algunos casos como usos mixtos, razón por la cual, la estrategia urbana establecida en el Programa de Desarrollo Urbano, prevé para los predios con frente al vial, franjas paralelas como **Corredores Urbanos Mixtos**.

Como se mencionó anteriormente, los predios que pertenecen al Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento Conjunto Habitacional El Haya, fueron autorizados y publicados, en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", dicho instrumento ubico a los predios en una zona Mixto de Barrio en una franja sobre la Lapislázuli y zona Habitacional Densidad Alta hacia el interior.

En ese sentido la presente modificación, propone el cambio en el uso del suelo de los lotes mencionados con la finalidad de poderlos fusionar en un solo lote con frente a la Av. Lapislázuli con el uso de **Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3)**.

ESTRUCTURA URBANA:

La estructura urbana establecida en el Programa de Desarrollo de Centro de Población de Villa de Álvarez, prevé para la Av. Lapislázuli una jerarquía de Arteria Colectora **AC-25**.

Estrategia de Estructura Urbana PDU de Villa de Álvarez

Jerarquía vial: Según el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, la estructura vial está contenida en un patrón reticular que estructura la vialidad siguiendo la traza urbana existente. En esta red se establecen vías a una distancia promedio de 500 metros que corren de Este a Oeste y de Norte a Sur para comunicar las áreas urbanas y unir las zonas de trabajo con las futuras áreas habitacionales. Al respecto los predios a modificar mediante el presente instrumento, se sirven de manera directa de la **Av. Lapislázuli** que tiene una jerarquía vial establecida en el PDU de **Calle de Distribución AC-25**, de la Arteria Colectora **AC-24** denominada Av. 1° de mayo y de las calles Apamate y Ceibo con jerarquía de calles locales que conectan con la Av. Lapislázuli.

MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

A LA ZONIFICACIÓN.

Se modifica la zonificación del Programa Parcial de Urbanización Conjunto Habitacional fraccionamiento El Haya, referente a las Zonas Habitacional Densidad Baja **H4-U** de los predios

10-01-20-451-001-000, 10-01-20-451-006-000 Y 10-01-20-451-007-000.

Considerando que la aspiración de la PROPIETARIA DE LOS PREDIOS es la de promover un **DESARROLLO DE TIPO MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA** se incluyen al presente también las normas del control de edificación y los criterios de compatibilidad para las zonas habitacionales correspondientes, que estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
MB-3	Mixto de Barrio Intensidad Alta	
	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
	Predominante	Vivienda unifamiliar horizontal
	Predominante	Vivienda Unifamiliar
	Compatible	Alojamiento Temporal restringido
	Compatible	Comercial y servicios básicos
	Compatible	Oficinas de pequeña escala
	Compatible	Manufacturas domiciliarias
	Compatible	Equipamiento Urbano barrial
	Compatible	Espacios abiertos
Condicionado	Comercio Temporal	

Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y

Uso o destino condicionado: es el o los usos que tienen funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Las actividades o giros que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el **cuadro 3** del reglamento de zonificación, y como queda enunciado en el **artículo 28** del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

Según el cuadro no.5 de El Reglamento, las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

Intensidad de la edificación

ZONA	SUP. MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	COS	CUS	ESTAC	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
MB-3	120.00	10	R	-	.8	2.4	S/T	5	3	-	20	varia

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T=Según Tabla

S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

SIMBOLOGÍA

C.O.S. = COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

C.U.S. = COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

DENSIDAD: SE REFIERE AL NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NUMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR CANTIDAD DE M2. CONSTRUIDOS.

R= LA QUE RESULTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

A LA ESTRUCTURA URBANA.

La lotificación del Programa Parcial de Urbanización Conjunto Habitacional "El Haya" estableció en su última modificación del **31 de agosto de 2019**, un total de **888 lotes**, disminuyendo en 3 lotes para la presente modificación, la cual queda de la siguiente manera:

PUBLICADO		MODIFICACIÓN	
USO	NO. LOTES	USO	NO. LOTES
H4-U	756	H4-U	753
MB-3	90	MB-3	90
MD-3	41	MD-3	41
CR	0	CR	0
EI	1	EI	1
TOTAL	888	TOTAL	885

Por lo que respecta al Resumen General de Áreas, éste no se altera, siendo el publicado en la última modificación del 31 de agosto de 2019, el siguiente:

ÁREA VENDIBLE	99138.24	48.08%
ÁREA DE CESIÓN	24,731.82	12.48%
ÁREA DE VIALIDAD	81,303.39	39.43%
TOTAL	206,173.45	100.00%

A LA ESTRUCTURA URBANA.

No se modifica la estructura urbana del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "Conjunto Habitacional "El Haya", en relación a las arterias colectoras **AC-25, AC-24** y las calles locales.

Conclusiones

Al analizar las condiciones actuales del entorno a los predios, motivo del presente estudio pertenecientes al Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento Conjunto Habitacional "El Haya", no se estima ningún problema legal y técnico para la modificación a la zonificación de los lotes urbanos identificados con las claves catastrales 10-01-20-451-001-000, 10-01-20-451-006-000 Y 10-01-20-451-007-000, para fusionarlos con el lote 10-01-20-451-005-000, no se detectaron problemas de compatibilidad con respecto a las actividades o giros existentes en la zona y sobre todo ninguna contravención a sus objetivos o a sus principales estrategias.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar la estrategia del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento a, en lo referente a la Zonificación, para los predios actualmente zonificados como Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U, fusionándolos en uno solo con superficie de **568.38m²** con uso de tipo Mixto de Barrio Intensidad Alta **MB-3**, sobre todo considerando que se cuenta con las infraestructuras necesarias

para su desarrollo.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PPU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos.

Asimismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se realizará el proyecto arquitectónico del inmueble a desarrollar, para estar en condiciones de obtener del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez el permiso de construcción correspondiente, mismo que deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada; es decir, el predio resultante, así como la edificación que se realice al interior del mismo, se ajustará a los lineamientos previstos por el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y por ningún motivo los índices de edificación, coeficientes de ocupación y utilización, entre otros, deberán ser superiores a los previstos en la legislación vigente.

Por lo que respecta al Resumen General de Áreas, éste no se altera, siendo el publicado en la última modificación del 31 de agosto de 2019, el siguiente:

ÁREA VENDIBLE	99138.24	48.08%
ÁREA DE CESIÓN	24,731.82	12.48%
ÁREA DE VIALIDAD	81,303.39	39.43%
TOTAL	206,173.45	100.00%

A LA ESTRUCTURA URBANA.

No se modifica la estructura urbana del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento "Conjunto Habitacional "El Haya", en relación a las arterias colectoras **AC-25, AC-24** y las calles locales.

Conclusiones

Al analizar las condiciones actuales del entorno a los predios, motivo del presente estudio pertenecientes al Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento Conjunto Habitacional "El Haya", no se estima ningún problema legal y técnico para la modificación a la zonificación de los lotes urbanos identificados con las claves catastrales 10-01-20-451-001-000, 10-01-20-451-006-000 Y 10-01-20-451-007-000, para fusionarlos con el lote 10-01-20-451-005-000, no se detectaron problemas de compatibilidad con respecto a las actividades o giros existentes en la zona y sobre todo ninguna contravención a sus objetivos o a sus principales estrategias.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar la estrategia del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento a, en lo referente a la Zonificación, para los predios actualmente zonificados como Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U, fusionándolos en uno solo con superficie de **568.38m²** con uso de tipo Mixto de Barrio Intensidad Alta **MB-3**, sobre todo considerando que se cuenta con las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PPU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos.

Asimismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se realizará el proyecto arquitectónico del inmueble a desarrollar, para estar en condiciones de obtener del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez el permiso de construcción correspondiente, mismo que deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada; es decir, el predio resultante, así como la edificación que se realice al interior del mismo, se ajustará a los lineamientos previstos por el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y por ningún motivo los índices de edificación, coeficientes de ocupación y utilización, entre otros, deberán ser superiores a los previstos en la legislación vigente.
